

# **Ejendomsselskabet Hellebæk ApS**

**CVR-nummer 25 94 00 24**

**Årsrapporten 2012**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22 / 05 2013**

---

Gitte Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hellebæk ApS Nordre Strandvej 217 A 3140 Ålgårde  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Gitte Christensen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Jyske Bank I. L. Tvedesvej 7 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	2. maj 2001
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2012	2011	2010	2009	2008
Bruttofortjeneste	226	226	233	210	184
Resultat af primær drift	202	202	209	189	163
Finansielle poster, netto	11	(467)	141	168	(586)
<b>Årets resultat</b>	<b>158</b>	<b>(199)</b>	<b>263</b>	<b>270</b>	<b>(324)</b>
Anlægsaktiver	2.297	2.322	2.372	2.390	2.165
Omsætningsaktiver	2.397	2.265	648	441	431
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.694</b>	<b>4.587</b>	<b>3.020</b>	<b>2.831</b>	<b>2.595</b>
Anpartskapital	240	240	240	240	240
<b>Egenkapital</b>	<b>532</b>	<b>373</b>	<b>573</b>	<b>310</b>	<b>40</b>
Hensættelser	-	-	5	-	-
Langfristet gæld	1.424	1.579	1.651	1.719	1.785
Kortfristet gæld	2.738	2.635	791	802	771
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.694</b>	<b>4.587</b>	<b>3.020</b>	<b>2.831</b>	<b>2.595</b>
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	4,3	4,4	6,9	6,7	6,3
Likviditetsgrad	87,5	86,0	81,9	55,0	55,9
Soliditetsgrad	11,3	8,1	19,0	10,9	1,6
Forrentning af egenkapitalen	35,0	-42,1	59,5	154,0	-160,2
Antal medarbejdere	-	-	-	-	-
<b>Forklaring af nøgletal</b>					
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver				
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld				
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver				
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital				

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 13. maj 2013

**Direktion**

Gitte Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hellebæk ApS:*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 13. maj 2013

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Kenn Elmgren  
statsautoriseret revisor

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hellebæk ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge visse af reglerne for klasse C virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, drift og vedligehold af lokaler, tab på debitorer mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. FEC Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der har karakter af anlægsinvestering indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab FEC Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
	<b>225.895</b>	<b>226.092</b>
1	24.350	24.350
	<b>201.545</b>	<b>201.742</b>
	250.031	37.973
	239.340	505.154
	<b>212.236</b>	<b>-265.439</b>
2	53.959	-66.360
	<b>158.277</b>	<b>-199.079</b>
	0	0
	158.277	-199.079
	<b>158.277</b>	<b>-199.079</b>

---

**Balance 31. december**
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Grunde og bygninger	2.297.397	2.321.747
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.297.397</b>	<b>2.321.747</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>2.297.397</b>	<b>2.321.747</b>
Andre tilgodehavender	11.617	11.733
Udskudt skatteaktiv	7.036	60.995
<b>Tilgodehavender</b>	<b>18.653</b>	<b>72.728</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>15.710</b>	<b>14.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.362.702</b>	<b>2.178.526</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.397.065</b>	<b>2.265.354</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.694.462</b>	<b>4.587.101</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2012	2011
Anpartskapital	240.385	240.385
Overført resultat	291.340	133.063
Foreslået udbytte	0	0
<b>4 Egenkapital</b>	<b>531.725</b>	<b>373.448</b>
5 Realkreditinstitutter	1.423.540	1.578.512
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.423.540</b>	<b>1.578.512</b>
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	169.067	72.275
Kreditinstitutter i øvrigt	2.355.000	2.355.000
Anden gæld	215.130	207.866
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.739.197</b>	<b>2.635.141</b>
<b>Gæld</b>	<b>4.162.737</b>	<b>4.213.653</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.694.462</b>	<b>4.587.101</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	2012	2011
<b>1 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	24.350	24.350
	<b>24.350</b>	<b>24.350</b>
<b>2 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	53.959	-66.360
	<b>53.959</b>	<b>-66.360</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	2.550.471	2.550.471
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	2.550.471	2.550.471
Afskrivninger 1. januar	228.724	204.374
Årets afskrivninger	24.350	24.350
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	253.074	228.724
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.297.397</b>	<b>2.321.747</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	240.385	133.063
Årets resultat	0	158.277
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>240.385</b>	<b>291.340</b>

### 5 Realkreditinstitutter

Af den langfristede del af prioritetsgælden forfalder kr. 739.405 til betaling efter 5 år.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld 1.593tkr er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Endvidere er der givet pant i ejendomme for 700tkr samt indestående på bankkonti på 2.363tkr for selskabets gæld til kreditinstitut.

Der er kationeret for søsterselskaberne, Servicefirmaet Renell A/S og Tinvej 20 ApS samlede engagement med kreditinstitut.